



Bauland 2004 wieder teurer

Dr. Anette Hartmann



Dr. Anette Hartmann ist Referentin im Referat „Preise, Löhne und Gehälter, Wirtschaftsrechnungen“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Nachfrage nach Bauland ging insgesamt im Jahr 2004 zurück. Zu dieser Entwicklung trugen besonders die rückläufigen Verkaufszahlen von baureifem Land und Rohbauland bei, obwohl sich die Preisentwicklung bei beiden Baulandarten nach oben bewegte. Dahingegen konnte der Verkauf industriell nutzbarer Flächen leicht gesteigert werden. Hier war eventuell der im Vergleich zum Vorjahr wesentlich günstigere Quadratmeterpreis förderlich.

Verkauf von baureifem Land dominiert den Grundstücksmarkt

Die Nachfrage nach Bauland sinkt seit der Hochphase Ende der 80er-, Anfang der 90er-Jahre mehr oder weniger kontinuierlich. Auch das Berichtsjahr 2004 folgte diesem Trend, und durch 70 ha weniger verkaufter Baulandfläche als 2003 wurde mit 629 ha eine neue Tiefmarke erreicht. Dies entspricht einem Einbruch um 10 %. Vor allem der Flächenrückgang des veräußerten baureifen Landes um 12 % machte sich hier bemerkbar, aber auch Rohbauland war gegenüber dem Vorjahr um 17 % weniger gefragt. Dagegen legte die verkaufte Industrie- fläche mit einem Plus von 17 % erstmals seit 5 Jahren wieder zu. Den größten Anteil an der gesamten übereigneten Fläche stellte auch 2004 erneut das baureife Land, das nicht nur

Baulandarten

i Die Baugrundstücke werden je nach Erschließungsgrad und bauplanungsrechtlicher Situation in fünf Kategorien eingeteilt:

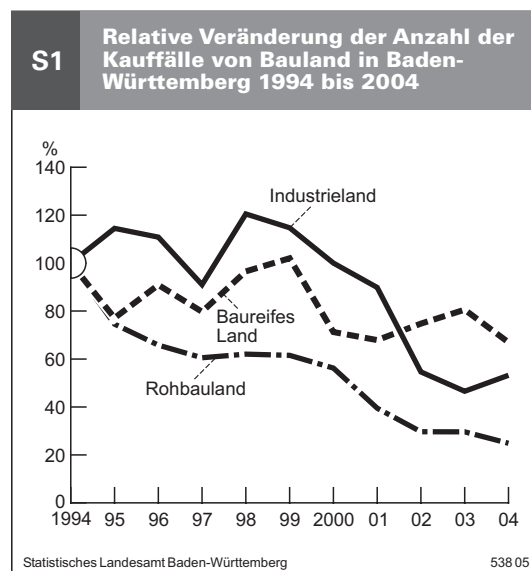
- **Rohbauland:** Noch nicht erschlossene Flächen, die als Bauland vorgesehen sind.
- **Baureifes Land:** Eine Bebauung der Parzellen ist sofort möglich.
- **Industrieland:** Industriebebauung oder überwiegend industriell genutzte Bebauung ist möglich.
- **Land für Verkehrszwecke:** Nutzung der Flächen durch die öffentliche Hand für Wege, Straßen, Brücken.
- **Freiflächen:** Nutzung der Flächen als Grünflächen, Spielplätze etc.

75 % der verkauften Fläche umfasste, sondern auch zu ungefähr 90 % den Hauptanteil an den Kauffällen ausmachte.

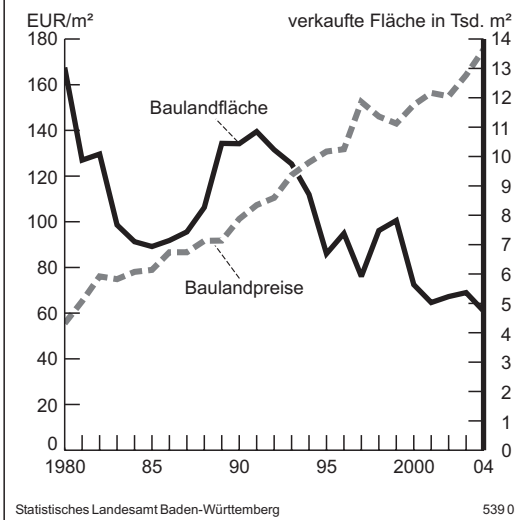
Erwerb von baureifem Land und Rohbauland wurde teurer

In dem Maße wie die Nachfrage nach Bauland in den letzten Jahren zurückging, wurde der Erwerb im Mittel über alle Baulandarten hinweg teurer. Der Preisanstieg war mit 6 Euro/m² gegenüber 2003 immerhin moderater als in den Vorjahren und lag bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 144 Euro. Die hohen Preise und eine allgemeine Verunsicherung bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung könnten sich auch dämpfend auf die Kauffreudigkeit ausgewirkt haben. Sowohl baureifes Land als auch Rohbauland hatten etwa 17 % weniger Vertragsabschlüsse zu verzeichnen (*Schaubild 1*).

Bereits im zweiten Jahr in Folge verteuerte sich der Erwerb von baureifem Land mit ungefähr 10 Euro/m² merklich. Damit stiegen die Ausgaben für einen Quadratmeter baureifen



S2 Durchschnittliche Preise je m² und verkaufte Fläche baureifen Landes in Baden-Württemberg 1980 bis 2004



Landes 2004 im Schnitt auf 175 Euro. Auch Rohbauland wurde 2004 um 15 Euro teurer und kletterte auf 46 Euro/m², womit dasselbe Niveau wie bereits 1994 erreicht wurde. Nach einer kurzen Erholungsphase folgten die Preise für baureifes Land damit wieder den anhaltenden, fast linear verlaufenden Kostensteigerungen in den letzten beiden Jahrzehnten. Im Gegenzug ging das Interesse an bebauungsfähiger Fläche deutlich zurück (*Schaubild 2*).

In der Region Stuttgart werden Höchstpreise für Bauland erzielt

Ein Blick in die regionalen Gegebenheiten zeigte, dass dicht besiedelte und wirtschaftsstarke Gebiete den landesweiten Durchschnittspreis maßgeblich beeinflussten. Als Hauptversacher für die Preiserhöhung war einmal mehr die Region Stuttgart zu nennen. Allein 18 % des verkauften baureifen Landes wechselten hier den Besitzer, wobei mit einem Durchschnittspreis von 381 Euro die Region der Spitzenreiter im Land war. Trotz der hohen Preise konnte sich Stuttgart und sein Umland als wichtigstes Gebiet für den Verkauf baureifen Landes behaupten. Aber auch für Rohbauland wurden in der Stadt Stuttgart und seinem Umfeld Höchstpreise erzielt. So waren in Stuttgart für den Kauf eines Quadratmeters 184 Euro fällig. Neben der Region Stuttgart war bei dem Verkauf von baureifen Grundstücken die Region Heilbronn-Franken, vor allem der Landkreis Heilbronn, stark vertreten. 16 % der übereigneten Fläche befand sich in dieser Region. Hier profitierten die Häuslebauer jedoch von gesunkenen Preisen durch einen Preisrückgang von 20 Euro/m² gegenüber dem Vorjahr. Damit

wechselte ein Quadratmeter baureifen Landes zu moderaten 157 Euro den Besitzer. Ansonsten waren es eher ländliche Bereiche, in denen umfangreichere Flächen baureifen Landes verkauft wurden, wie zum Beispiel in den Landkreisen Schwäbisch Hall, Ostalbkreis, Ravensburg oder Biberach. Von entscheidendem Vorteil sind dabei ohne Zweifel die günstigen und über die Jahre hinweg stabileren Preise, die sich 2004 in den erwähnten Kreisen zwischen 65 Euro und 119 Euro/m² bewegten.

Stadt-/Landkreis	EUR/m ²
Mannheim (SKR)	.
Heidelberg (SKR)	.
Stuttgart, Landeshauptstadt (SKR)	598
Freiburg im Breisgau (SKR)	405
Karlsruhe (SKR)	367
Esslingen (LKR)	367
Ludwigsburg (LKR)	357
Böblingen (LKR)	344
Baden-Baden (SKR)	256
Rems-Murr-Kreis (LKR)	255
Karlsruhe (LKR)	245
Rhein-Neckar-Kreis (LKR)	245
Göppingen (LKR)	220
Heilbronn (SKR)	218
Enzkreis (LKR)	206
Reutlingen (LKR)	206
Emmendingen (LKR)	196
Lörrach (LKR)	186
Rastatt (LKR)	184
Bodenseekreis (LKR)	175
Landesdurchschnitt	175
Tübingen (LKR)	172
Pforzheim (SKR)	161
Breisgau-Hochschwarzwald (LKR)	160
Heilbronn (LKR)	157
Calw (LKR)	147
Konstanz (LKR)	137
Ortenaukreis (LKR)	124
Ravensburg (LKR)	119
Ulm (SKR)	117
Freudenstadt (LKR)	114
Ostalbkreis (LKR)	112
Heidenheim (LKR)	102
Schwarzwald-Baar-Kreis (LKR)	96
Rottweil (LKR)	89
Zollernalbkreis (LKR)	89
Waldshut (LKR)	88
Schwäbisch Hall (LKR)	85
Alb-Donau-Kreis (LKR)	83
Tuttlingen (LKR)	78
Hohenlohekreis (LKR)	77
Main-Tauber-Kreis (LKR)	70
Sigmaringen (LKR)	69
Neckar-Odenwald-Kreis (LKR)	68
Biberach (LKR)	65

Gemeinden mit 2 000 bis 10 000 Einwohnern für Hausbau attraktiv

Die durchschnittliche Grundstücksgröße baureifen Landes stagnierte im Jahr 2004 nahezu bei einer Größe von 679 m² (2003: 638 m²). Ungefähr zwei Drittel der Grundstücke befanden sich dabei in den klassischen Wohngebieten, wobei kleine Gemeinden (< 2 000 Einwoh-

i Die **Statistik der Kaufwerte für Bauland** enthält im Prinzip alle Käufe und Verkäufe von unbebauten Grundstücken über 100 m², die in Baden-Württemberg im Erhebungsjahr getätigt wurden. Die Meldung der Verkaufsfälle erfolgt über die Finanzämter an uns. Rechtsgrundlage der Erhebung ist das Preisstatistikgesetz von 1958. Grundstücke mit bereits abgerissenen oder abbruchreifen Gebäuden werden bei dieser Totalerhebung nicht erfasst. Ein reiner Vergleich zwischen den Jahren ist nur sehr eingeschränkt möglich, da einerseits die Zahl der Verkaufsfälle von Jahr zu Jahr schwankt, andererseits auch die Größe und Lage der veräußerten Grundstücke nicht einheitlich ist. Die Veränderungen der durchschnittlichen Kaufwerte ergeben sich daher nicht nur durch reine Preisänderungen, sondern auch durch die Veränderung in der Zusammensetzung der eingegangenen Kauffälle. Die Erschließung eines attraktiven Baugebietes kann beispielsweise die durchschnittlichen Kaufwerte in einer Gemeinde kurzfristig über den üblichen Wert anheben, genauso wie eine große Anzahl an günstigen Parzellen den Preis drücken kann. Entscheidend für den Preis eines Grundstückes sind neben der Marktsituation, der Lage und Größe auch die nach dem örtlichen Bebauungsplan zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten des Baulandes.

Die jährlichen Ergebnisse der Kaufwertestatistik liegen jeweils zur Jahresmitte des Folgejahres vor, weshalb sich die hier vorgestellten Ergebnisse auf das Jahr 2004 beziehen.

ner) und große Städte (> 50 000 Einwohner) zum Hausbau weniger attraktiv zu sein schieben. Verkäufe in den Dorfgebieten fanden hauptsächlich im südlicheren Teil Baden-Württembergs statt. Rohbauland, also noch unerschlossenes Bauland, wurde zu ca. 60 % in Gemeinden gekauft, die eine Einwohnerzahl im Bereich von 2 000 bis 10 000 aufwiesen.

Insgesamt war die Hälfte der erworbenen Grundstücke zwischen 500 bis 1 000 m² groß, wobei beträchtliche regionale Unterschiede zu finden waren. Im Landkreis Böblingen bewegte sich die durchschnittliche Grundstücksgröße bei etwa 461 m². Im Hohenlohekreis waren mit 1 162 m² die Bauplätze im Schnitt etwa zweieinhalb mal so groß, kosteten dafür aber nicht mal die Hälfte.

Den Kauf und Verkauf von baureifem Land und Rohbauland bestimmten einmal mehr hauptsächlich die Kommunen. Knapp über die Hälfte des Rohbaulandes erstanden die Gemeinden vor allem von privaten Anbietern, wobei für den Quadratmeter durchschnittlich 28 Euro bezahlt wurden. Infolgedessen verkauften die Kommunen auch ungefähr 50 % des übereigneten baureifen Landes 2004. Der größte Anteil wurde an private Bauherren abgegeben, die dadurch bei einem Preis von 130 Euro/m² in den Genuss von günstigem Bauland kamen. Obendrein spielte auf dem Markt für baureife Grundstücke der Verkauf zwischen Privatpersonen eine nicht unwesentliche Rolle. Ungefähr 30 % stellten Privatverkäufe dar, wobei der Quadratmeterpreis mit 195 Euro überdurchschnittlich hoch war.

Erstmals wieder mehr Industriefläche verkauft

Der Erwerb von Industrieland war im Jahr 2004 um 30 Euro/m² günstiger als im Vorjahr. Durch den deutlichen Rückgang um 35 % sank der Quadratmeterpreis auf 54 Euro. Im Berichtsjahr wurden zwar 11,5 ha mehr Fläche als im Vorjahr veräußert, allerdings bewegte sich die gesamte verkaufte Fläche auf nach wie vor niedrigem Niveau. Dies führte zu dem Effekt, dass sich größere Verkäufe wesentlich stärker auf den Landesdurchschnittspreis auswirkten. So war der Rückgang der verkauften Fläche im Stadtbereich von Stuttgart im Jahr 2004 nicht unwesentlich daran beteiligt, dass sich der Landesdurchschnittspreis 2004 gegenüber 2003 verringerte. Nichtsdestotrotz waren die größeren Eigentümerwechsel vor allem in den ländlichen Regionen zu finden. Rund 20 % der gesamten verkauften Fläche wechselte im Landkreis Schwäbisch Hall den Besitzer und 13 % fanden im Kreis Biberach einen Käufer, zu durchschnittlichen Preisen von 25 Euro bzw. 35 Euro je Quadratmeter.

Insgesamt kristallisierte sich im Jahr 2004 heraus, dass die Attraktivität der Region Stuttgart zu großen Teilen den Baulandmarkt beherrschte. Unabhängig davon, ob baureifes Land oder industrielle Fläche betrachtet wurde, sind die Verkäufe in Stuttgart nicht nur aufgrund der erzielbaren Spitzenpreise, sondern auch durch die gesamte veräußerte Fläche vielfach ausschlaggebend für die Entwicklung der Durchschnittspreise im Land. ■

Weitere Auskünfte erteilt

Dr. Anette Hartmann, Telefon 0711/641-2090
E-Mail: Anette.Hartmann@stala.bwl.de